



BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

για την περίοδο από 1^η Ιανουαρίου 2020 έως 30^η Ιουνίου 2020

BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π

Αρ.ΓΕΜΗ - 140330201000

Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα

Βάσει του άρθρου 5 του Ν.3556 /30.04.2007

Περιεχόμενα

A. Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας	3
B. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας	4
Γ. Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	12
Δ. Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση	14
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	15
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	16
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	17
Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	19
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	21
1. Γενικές πληροφορίες	21
2. Αρχές σύνταξης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης	21
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	24
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	27
5. Πληροφόρηση κατά τομέα	28
6. Επενδύσεις σε ακίνητα	30
7. Απόκτηση Θυγατρικών	33
8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	34
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	34
10. Μετοχικό κεφάλαιο και αγορά ιδίων μετοχών	35
11. Δανειακές Υποχρεώσεις	35
12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	36
13. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	37
14. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	37
15. Λοιπά λειτουργικά έξοδα	37
16. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά	38
17. Φόροι	38
18. Μερίσματα ανά μετοχή	39
19. Κέρδη ανά μετοχή	39
20. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	39
21. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη	39
22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	40
23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού	42
E. Πίνακας Χρήσης Αντληθέντων Κεφαλαίων 30.06.2020	43

Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

«BriQ PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Για την Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση του εξαμήνου που έληξε την 30^η Ιουνίου 2020 (σύμφωνα με το άρθρο 5, παρ. 2 του Ν. 3556/2007)

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, κ.κ. Θεόδωρος Φέσσας, Πρόεδρος, Άννα Αποστολίδου, Διευθύνουσα Σύμβουλος και Απόστολος Γεωργαντζής, Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ, υπό την ως άνω ιδιότητά τους, δηλώνουν ότι, εξ όσων γνωρίζουν :

- Η συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση του εξαμήνου που έληξε την 30^η Ιουνίου 2020 της BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. (η Εταιρεία και ο Όμιλος), η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, τα Ίδια Κεφάλαια και τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση (Όμιλος), σύμφωνα με τις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.
- Επίσης δηλώνουν εξ όσων γνωρίζουν ότι η Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπον αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Καλλιθέα, 9 Σεπτεμβρίου 2020

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Θεόδωρος Φέσσας
Α.Δ.Τ. ΑΕ106909

Άννα Αποστολίδου
Α.Δ.Τ. ΑΜ540378

Απόστολος Γεωργαντζής
Α.Δ.Τ. Φ 090096

**Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
«BRIQ PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ 1^η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2020 ΕΩΣ 30^η ΙΟΥΝΙΟΥ 2020**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Ν.3556/2007 και τις σχετικές εκτελεστικές διατάξεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας υποβάλλουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» (Εταιρεία και Όμιλος) για τη χρονική περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2020 έως την 30^η Ιουνίου 2020. Στόχος της Έκθεσης είναι να παράσχει ουσιαστικές πληροφορίες, που δίνουν στον αναγνώστη τη δυνατότητα να διαμορφώσει μια ολοκληρωμένη γνώμη για την εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την εξεταζόμενη περίοδο.

Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τη νομοθεσία, η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τα ακόλουθα μέρη:

- 1) Απολογισμό για την περίοδο από 1^η Ιανουαρίου 2020 έως 30^η Ιουνίου 2020
- 2) Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο
- 3) Προοπτικές και σημαντικοί κίνδυνοι
- 4) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

Στις αρχές του 2020 κυριαρχούσαν οι προσδοκίες αναπτυξιακής πορείας της ελληνικής οικονομίας, οι οποίες επιβραδύνθηκαν από την εξάπλωση της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19. Η πανδημία του κορωνοϊού έχει δημιουργήσει πιέσεις στην παγκόσμια οικονομία, καθώς η καραντίνα που επιβλήθηκε και ο φόβος εξάπλωσης του ιού έχουν επιφέρει πλήγμα στην εμπιστοσύνη, στην οικονομική δραστηριότητα και στις αγορές.

Εντούτοις, λαμβάνοντας υπόψη τις μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης που έχει συνάψει η Εταιρεία, την διασπορά των μισθωτών της, την διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων με βάση τις εκτιμήσεις των ακινήτων της 30.06.2020 σε γραφεία (43,9%), ξενοδοχεία (27,0%), logistics (14,5%), οικόπεδα (6,1%), ακίνητα ειδικής χρήσης (4,5%) και εμπορικά καταστήματα (4,1%) και την επαρκή ρευστότητα που διαθέτει, δημιουργείται η εύλογη προσδοκία ότι η Εταιρεία διαθέτει επαρκείς πόρους για να συνεχίσει απρόσκοπτα την επιχειρηματική της δραστηριότητα στο εγγύς μέλλον.

Κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2020, η Εταιρεία προχώρησε σε νέες επενδύσεις ποσού € 11.317 χιλ. που αφορούσαν την αγορά 4 νέων ακινήτων και αποπλήρωσε τον δανεισμό της κάνοντας χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε το Δεκέμβριο του 2019, ενώ ταυτόχρονα συνέχισε την ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της.

Την 3^η Μαρτίου 2020 η Εταιρεία απόκτησε το σύνολο των μετοχών της εταιρείας «Plaza Hotel Skiathos Μ.Α.Ε.» (η «Θυγατρική») η οποία έχει στην ιδιοκτησία της ένα ξενοδοχείο δυναμικότητας 79 δωματίων στην Σκιάθο.

Η Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και οι Καταστάσεις Αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξεταζόμενης χρήσης, όπως δημοσιεύονται, προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία των εταιρειών του Ομίλου (Εταιρεία και Θυγατρική) και συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Το Διοικητικό Συμβούλιο επιχειρώντας μια αναδρομή των εργασιών του Ομίλου, των στοιχείων της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης και των Αποτελεσμάτων της υπό εξέταση χρήσης σας γνωρίζει τα παρακάτω:

Επιπτώσεις της πανδημίας του Κορωνοϊού COVID-19

Η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ξεκίνησε να επηρεάζει τον Όμιλο από τα μέσα Μαρτίου 2020, οπότε και ελήφθησαν τα πρώτα κυβερνητικά μέτρα για την αντιμετώπιση της κρίσης.

Σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 2 της από 20.3.2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου που κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020, όπως αυτή η παράγραφος προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 4690/2020, οι μισθωτές επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχειρήσεων για τις οποίες έχουν ληφθεί κατά τους μήνες από Μάρτιο έως και Ιούνιο του 2020 ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19 απαλλάσσονται για τους μήνες αυτούς από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος. Επιπλέον, σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις οι μισθωτές

επαγγελματικής μίσθωσης οι οποίες εξακολουθούν να πλήττονται οικονομικά κατά τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο λόγω της εμφάνισης και διάδοσης του κορωνοϊού COVID-19, απαλλάσσονται από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες κατά τους οποίους πλήττονται και το αργότερο έως και τον μήνα Αύγουστο 2020. Σύμφωνα δε με την απόφαση Α. 1164/2020, στις επιχειρήσεις οι οποίες εξακολουθούν να πλήττονται οικονομικά κατά τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο λόγω της εμφάνισης και διάδοσης του κορωνοϊού COVID-19 εντάσσονται τα ξενοδοχεία και παρόμοια καταλύματα.

Στις 04.09.2020 κατατέθηκε νέο νομοσχέδιο στη Βουλή με το οποίο παρατείνεται για το μήνα Σεπτέμβριο 2020 η απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος στους μισθωτές επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχειρήσεων, οι οποίες εξακολουθούν να πλήττονται οικονομικά λόγω της εμφάνισης και διάδοσης του κορωνοϊού COVID-19, στις οποίες εντάσσονται οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις και παρόμοια καταλύματα.

Η Εταιρεία αποφάσισε να παράσχει επιπλέον έκπτωση επί του αρχικού συνολικού μισθώματος για τα τέσσερα εποχικά ξενοδοχεία ιδιοκτησίας της για το έτος 2020. Η συνολική μείωση στα έσοδα του Ομίλου για το έτος 2020 από ενοίκια ξενοδοχείων λόγω της πανδημίας Covid-19 αντιστοιχεί σε ποσό περίπου € 438 χιλ. Από τα τέσσερα εποχικά ξενοδοχεία ιδιοκτησίας της Εταιρείας, τα τρία βρίσκονται σε λειτουργία από τον μήνα Ιούλιο. Το ξενοδοχείο «The Modernist», 12μηνης λειτουργίας, που βρίσκεται επί της Ι. Γενναδίου 3 αναμένεται να ξεκινήσει την λειτουργία του στα μέσα Σεπτεμβρίου 2020 οπότε και ολοκληρώνονται οι εργασίες ανακαίνισης και μετατροπής του από τον μισθωτή.

Η συνολική μείωση των εσόδων του Ομίλου από ενοίκια για το 2020 λόγω της πανδημίας Covid-19 εκτιμάται ότι θα ανέλθει σε € 626 χιλ., ποσό που αντιστοιχεί σε περίπου 19% επί των αναμενόμενων εσόδων από ενοίκια του έτους.

Η Εταιρεία έχει μακροπρόθεσμο ορίζοντα στις επενδύσεις της και εκτιμά ότι οι επιπτώσεις της πανδημίας θα περιοριστούν σε μεσοπρόθεσμο διάστημα. Επίσης η Εταιρεία διαθέτει επαρκή ρευστότητα ύψους € 11.796 χιλ. πλέον διαθέσιμης γραμμής χρηματοδότησης μέσω ομολογιακού δανείου ύψους € 12.728 χιλ. για να ανταπεξέλθει στις σημερινές συνθήκες και να συνεχίσει με υπευθυνότητα το επενδυτικό της πρόγραμμα.

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Την 30^η Ιουνίου 2020 το χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου περιλάμβανε 26 ακίνητα συνολικής επιφάνειας 63.883,44 τ.μ. με αξία € 71.856 χιλ., όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.», «HVS HOSPITALITY CONSULTING SERVICES A.E.» και «Cushman & Wakefield Proprius E.Π.Ε.» έναντι αξίας € 59.997 χιλ. την 31.12.2019. Η αύξηση της αξίας των ακινήτων την 31^η Ιουνίου 2020 ήταν € 11.859 χιλ. (+19,8%) σε σχέση με την 31^η Δεκεμβρίου 2019, κυρίως λόγω την απόκτησης νέων ακινήτων στο πρώτο εξάμηνο του τρέχοντος έτους.

Συγκεκριμένα το χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των ακινήτων της 30.06.2020, αποτελείται από 9 ακίνητα γραφείων, τα οποία περιλαμβάνουν και 2 κτίρια γραφείων με ισόγεια καταστήματα (μικτής χρήσης), συνολικής αξίας € 31.541 χιλ. συμπεριλαμβανομένου ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 191 χιλ. (43,9%), 4 κτίρια αποθηκευτικών χώρων (logistics) συνολικής αξίας € 10.417 χιλ. (13,7%), 3 καταστήματα συνολικής αξίας € 2.932 χιλ. (4,1%), 5 ξενοδοχεία συνολικής αξίας € 19.400 χιλ. (27,0%), 2 ακίνητα ειδικής χρήσης συνολικής αξίας € 3.204 χιλ. (4,5%) και 3 οικόπεδα συνολικής αξίας € 4.362 χιλ. (6,9%). Στο οικόπεδο (αξίας € 3.838 χιλ.) που βρίσκεται στον Ασπρόπυργο Αττικής, αναπτύσσεται Κτίριο Διανομής και Αποθηκευτικών χώρων επιφάνειας 20.764 τ.μ. (βλ. σημείωση 6).

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 30^η Ιουνίου 2020 ανερχόταν σε € 71.665 χιλ. έναντι αξίας € 59.793 χιλ. κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2019 (μη συμπεριλαμβανομένου ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 191 χιλ. και € 204 χιλ. αντίστοιχα).

Η αύξηση αυτή ποσού € 11.872 χιλ. οφείλεται στην προσθήκη 3 ακινήτων συνολικής αξίας € 7.795 χιλ., € 3.480 χιλ., από προσθήκη ενός ακινήτου μέσω της απόκτησης της θυγατρικής Plaza Hotel Skiathos M.A.E., από μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες ύψους € 102 χιλ. και από κέρδη αναπροσαρμογής της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα κατά € 495 χιλ.. (βλ. Σημείωση 6 στη συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση).

Οι αποτιμήσεις των ακινήτων του Ομίλου έγιναν σύμφωνα με τη Μέθοδο Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών (Discounted Cash Flow) και τη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς, ενώ για το οικόπεδο της Λ. Κηφισού 117 έγινε σύμφωνα με τη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς και τη Μέθοδο Υπολειμματικής Αξίας (βλ. σημείωση 6 στη συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση).

Έσοδα από Μισθώματα

Τα Έσοδα από Μισθώματα για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2020 ανήλθαν σε € 1.766 χιλ. έναντι € 1.317 χιλ. για τη αντίστοιχη περσινή περίοδο παρουσιάζοντας σημαντική αύξηση ποσού € 449 χιλ. ή 34,1%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην ενσωμάτωση των εσόδων προερχόμενων από τις νέες επενδύσεις της Εταιρείας.

Στα Έσοδα από Μισθώματα για το α' εξάμηνο του 2020 περιλαμβάνεται συνολική μείωση ποσού € 374 χιλ. που αφορά τις πληττόμενες επιχειρήσεις λόγω των μέτρων κατά της εξάπλωσης του COVID-19.

Το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχονται από συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. ανερχόταν την 30.06.2020 σε 45,1% έναντι 49,1% επί των συνολικών εσόδων από μισθώματα κατά την 31.12.2019. Την 30^η Ιουνίου 2020 το συνολικό ποσοστό πληρότητας (το σύνολο των μισθωμένων χώρων δια του συνόλου της εκμισθώσιμης επιφάνειας) των ακινήτων του Ομίλου ήταν 97,0% ενώ την 31.12.2019 ήταν 97,9%. Κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της εξαμηνιαίας οικονομικής πληροφόρησης το ποσοστό πληρότητας ήταν 97,8%.

Κέρδη / (ζημίες) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Τα κέρδη από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε € 495 χιλ. έναντι κερδών € 679 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου. Στα κέρδη του α' εξαμήνου του 2020 περιλαμβάνεται και το κέρδος που προήλθε από την απόκτηση της Ουγατρικής η οποία λογίστηκε με τη μέθοδο της αγοράς περιουσιακών στοιχείων (βλ. Σημείωση 6 και 7 στην επισυναπτόμενη Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση).

Λειτουργικά Έξοδα

Τα Άμεσα Έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα (βλ. Σημείωση 13) για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2020 ανήλθαν σε € 76 χιλ. έναντι € 69 χιλ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Τα έξοδα αυτά αφορούν κυρίως τα έξοδα ασφάλισης ακινήτων ποσού € 35 χιλ. (30.06.2019 : € 12 χιλ.) και τα έξοδα εκτίμησης ακινήτων ποσού € 18 χιλ. (30.06.2019 : € 11 χιλ.).

Η πρόβλεψη του **Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων** (ΕΝΦΙΑ, βλ. σημείωση 14) για όλο το έτος 2020 περιλαμβάνεται στα αποτελέσματα χρήσης του α' εξαμήνου και αντιστοιχεί σε ποσό € 369 χιλ. έναντι € 268 χιλ. για το 2019, μια αύξηση 37,7% που οφείλεται στην αύξηση του αριθμού των ακινήτων την 01.01.2020 (22 ακίνητα) σε σχέση με την 01.01.2019 (14 ακίνητα).

Τα **Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα** (βλ. Σημείωση 15) ανήλθαν σε € 174 χιλ. έναντι € 149 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, ήτοι παρουσίασαν αύξηση 17,1%.

Χρηματοοικονομικά Έσοδα/ Έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα ανήλθαν σε € 379 χιλ. έναντι € 215 χιλ. την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Το ποσό για την 30.06.2020 είναι αυξημένο κατά € 165 χιλ. καθώς περιλαμβάνει ζημιά από την πρόωρη εξόφληση του δανεισμού της Εταιρείας. Κατά την 31.12.2019 είχε αναγνωρισθεί έσοδο λόγω της τροποποίησης των συμβατικών όρων του ομολογιακού δανείου που είχε συνάψει η Εταιρεία με την Τράπεζα Alpha Bank και το οποίο αποπληρώθηκε εντός της περιόδου.

Λειτουργικά Κέρδη - Αποτελέσματα προ Φόρων

Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας για το πρώτο εξάμηνο του 2020 ανήλθαν σε € 1.455 χιλ. έναντι € 1.407 χιλ. της περσινής περιόδου, ενώ τα λειτουργικά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 960 χιλ. έναντι ποσού € 728 χιλ. της την αντίστοιχης περσινής περιόδου, εμφανίζοντας αύξηση ποσού € 232 χιλ. ή 31,9%.

Τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν σε € 1.119 χιλ. έναντι € 1.265 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου. Τα κέρδη προ φόρων μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 624 χιλ. έναντι ποσού € 586 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, εμφανίζοντας οριακή αύξηση 6,5%.

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (EBITDA και Προσαρμοσμένο EBITDA)

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί εναλλακτικούς δείκτες μέτρησης απόδοσης (ΕΔΜΑ) για την καλύτερη αξιολόγηση των οικονομικών της επιδόσεων. Παρουσιάζεται το μέγεθος «Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και συνολικών Αποσβέσεων (EBITDA)», καθώς και το μέγεθος «Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και συνολικών Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)» που αναλύονται

παρακάτω. Τα ανωτέρω μεγέθη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη σε συνδυασμό με τα οικονομικά αποτελέσματα που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και σε καμία περίπτωση δεν αντικαθιστούν αυτά.

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων ανήλθαν σε € 1.152 χιλ. έναντι € 868 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, εμφανίζοντας αύξηση 32,7%, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

	Από 01.01.2020 έως 30.06.2020	Από 01.01.2019 έως 30.06.2019
Κέρδη προ φόρων	1.119	1.265
Πλέον: Αποσβέσεις δικαιωμάτων ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	6
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα (Σημ.16)	336	142
Κέρδη προ φόρων, τόκων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA)	1.462	1.413
Μείον : Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(495)	(679)
Πλέον: 50% της ετήσιας πρόβλεψης Ε.Ν.Φ.Ι.Α. (1)	185	134
Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	1.152	868

¹ Το κονδύλι «Ενιαίος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Ε.Ν.Φ.Ι.Α.» για την περίοδο 01.01. έως 30.06. αφορά πρόβλεψη για το 100% της συνολικής ετήσιας υποχρέωσης καταβολής του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (Ε.Ν.Φ.Ι.Α) υπολογισμένο με βάση την αντικειμενική αξία των ακινήτων που είχε στην κατοχή της η Εταιρεία την 1η Ιανουαρίου του κάθε έτους αντίστοιχα ο οποίος ανέρχεται σε € 369 χιλ. για το 2020 και € 268 χιλ. για το 2019.

Φόροι

Ο φόρος για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2020 ανήλθε σε € 46 χιλ. έναντι € 161 χιλ. για το αντίστοιχο περσινό εξάμηνο, παρουσιάζοντας μείωση κατά € 115 χιλ. ή 71,4%.

Η μείωση αυτή οφείλεται στον νέο Νόμο 4646/2019 όπως ψηφίστηκε την 12η Δεκεμβρίου 2019. Συγκεκριμένα, με βάση το άρθρο 55 τροποποιήθηκε το άρθρο 31 του ν.2778/1999 για τον τρόπο φορολόγησης των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Πιο συγκεκριμένα, καταργήθηκε το κατώτατο όριο του οφειλόμενου φόρου κάθε εξαμήνου, ήτοι 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων, και ο συντελεστής φόρου ανέρχεται πλέον στο 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με τις νέες διατάξεις, ο εταιρικός φόρος για το α' εξάμηνο του 2020 διαμορφώθηκε σε ποσοστό 0,05% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων του α' εξαμήνου του 2020.

Καθαρά Κέρδη

Βάσει των ανωτέρω, τα καθαρά κέρδη της εξεταζόμενης περιόδου, ανήλθαν σε € 1.073 χιλ. έναντι κερδών € 1.104 χιλ. της αντίστοιχης περιόδου του 2019, παρουσιάζοντας μείωση € 31 χιλ. ή 2,8%, κυρίως λόγω της μικρότερων κερδών από την αναπροσαρμογή των εύλογων αξιών των ακινήτων. Ενώ τα καθαρά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 578 χιλ. έναντι ποσού € 425 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου εμφανίζοντας αύξηση 36,0%.

Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου

Η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων, όπως αποφασίστηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 06.09.2019 σε συνδυασμό με την από 12.11.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ολοκληρώθηκε με επιτυχία την 12.12.2019 με την άντληση

κεφαλαίων συνολικού ποσού €50.070.430,20 μέσω της άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής καθώς και της πραγματοποιηθείσας Ιδιωτικής Τοποθέτησης.

Την 20.12.2019 άρχισε η διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας 2,10 ευρώ εκάστης, που προέκυψαν από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και έκδοση νέων μετοχών.

Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά € 50.070.430,20, με την έκδοση 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,10 η κάθε μία. Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σήμερα σε €75.105.645,30 και διαίρεται σε 35.764.593 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,10 η κάθε μία.

Στοιχεία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου την 30^η Ιουνίου 2020 ανέρχεται σε € 83.416 χιλ. από € 83.944 χιλ. την 31^η Δεκεμβρίου 2019.

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 30^η Ιουνίου 2020 ανέρχονται σε € 11.796 χιλ. έναντι € 37.568 ταμειακών διαθεσίμων την 31^η Δεκεμβρίου 2019.

Την 30^η Ιουνίου 2020 οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου ήταν σχεδόν μηδενικές καθώς ανέρχονταν σε € 10 χιλ. έναντι € 12.412 χιλ. την 31^η Δεκεμβρίου 2019.

Ο δείκτης μόχλευσης (Δάνεια / Επενδύσεις σε ακίνητα) του Ομίλου την 30^η Ιουνίου 2020 ήταν μηδενικός εν συγκρίσει με την 31.12.2019 που ήταν 20,8%.

Η Εσωτερική Λογιστική Αξία (Ν.Α.Υ.) την 30^η Ιουνίου 2020 ανερχόταν σε € 83.416 χιλ. και η Εσωτερική Λογιστική Αξία (Ν.Α.Υ.) ανά μετοχή σε € 2,33, μετά την καταβολή μερίσματος € 1.395 χιλ. ήτοι € 0,039 ανά μετοχή την 07.04.2020. Την 31^η Δεκεμβρίου 2019 η Εσωτερική Λογιστική Αξία ανερχόταν σε € 83.944 χιλ. και € 2,35 ανά μετοχή.

Βασικοί Δείκτες

	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Δείκτης Ρευστότητας		
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Κυκλοφορούν ενεργητικό/ Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)	15,02x	22,83x
Δείκτες Μόχλευσης		
Συνολικός Δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού	0,0%	12,7%
Δάνεια προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (L.T.V.)	0,0%	20,8%
Καθαρή Θέση		
Εσωτερική Λογιστική Αξία (Ν.Α.Υ.)	€ 83.416 χιλ.	€ 83.944 χιλ.
Εσωτερική Λογιστική Αξία της μετοχής (Ν.Α.Υ. / μετοχή)	€ 2,33	€ 2,35

Διανομή Μερίσματος

Την 30^η Μαρτίου 2020 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 1.395 χιλ. ήτοι € 0,039 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2019 και προηγούμενων ετών, το οποίο καταβλήθηκε στους δικαιούχους την Τρίτη 7 Απριλίου 2020. χιλ..

Αγορά Ιδίων μετοχών

Η Εταιρεία την 30.06.2020 είχε στην κατοχή της συνολικά 122.298 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 256 χιλ. και κτήσης € 206 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 30.06.2020 αντιστοιχούν στο 0,34% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΟ ΠΡΩΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΤΟΥ 2020

1. Την 7^η Φεβρουαρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά οριζόντιας ιδιοκτησίας ισογείου καταστήματος με ημιώροφο και υπόγειο έναντι τιμήματος € 1.128 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 27 χιλ.). Το ακίνητο συνολικής επιφάνειας 782,31 τ.μ. βρίσκεται στην οδό Γιαμπουδάκη 8 και Πλατεία Ηρώων στο Ρέθυμνο Κρήτης το οποίο είναι πλήρως μισθωμένο.
2. Την 27^η Φεβρουαρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά του τουριστικού καταλύματος «Mr&Mrs White Corfu» το οποίο βρίσκεται στην περιοχή της Αχαράβης στην Κέρκυρα. Αποτελείται από 38 επιπλωμένα δωμάτια και σουίτες συνολικής επιφάνειας 1.237 τ.μ. και ανακαινίσθηκε πλήρως το 2018. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου και του ξενοδοχειακού εξοπλισμού ανήλθε σε €3.000 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 45 χιλ.).
3. Την 2^η Ιουνίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά δυο όμορων οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 57.529 τ.μ. που βρίσκονται στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των δύο οικοπέδων ανήλθε σε €3.456 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 139 χιλ.). Η Εταιρεία αναπτύσσει στην συγκεκριμένη έκταση ένα σύγχρονο κέντρο αποθήκευσης και διανομής.
4. Την 3^η Μαρτίου 2020, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας που έχει στην κατοχή της την ξενοδοχειακή μονάδα «Plaza Hotel» που βρίσκεται στην Καναπίτσα της Σκιάθου, δυναμικότητας 79 δωματίων και συνολικής επιφάνειας 4.069 τ.μ. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των ως ανωτέρω μετοχών ανήλθε σε € 3.500 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 22 χιλ.) (Σημείωση 7).
5. Σε συνέχεια της από 30.03.2020 απόφασης της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων για την μερική αλλαγή χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων που προήλθαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με σκοπό την αποπληρωμή των ομολογιακών της δανείων και την μείωση των χρηματοοικονομικών της δαπανών, η Εταιρεία προχώρησε την 15.04.2020 στην αποπληρωμή ομολογιών ονομαστικής αξίας € 9.650 χιλ. και την 16.04.2020 ομολογιών ονομαστικής αξίας € 2.922 χιλ.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. Από την 1η Ιουλίου έως την 9η Σεπτεμβρίου 2020, ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων για το εξάμηνο που έληξε την 30η Ιουνίου 2020, η Εταιρεία έχει προβεί στην αγορά επιπλέον 49.310 ιδίων μετοχών συνολικής ονομαστικής αξίας € 104 χιλ. με αποτέλεσμα να κατέχει στις 09.09.2020 συνολικά 171.608 ίδιες μετοχές συνολικής αξίας κτήσης € 281 χιλ. που αντιστοιχεί σε μέση τιμή κτήσης 1,64 € ανά μετοχή. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 09.09.2020 αντιστοιχούν στο 0,48% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.
2. Την 30^η Ιουλίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη σύμβασης με την ΙΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε. για την κατασκευή ενός σύγχρονου κέντρου αποθηκών και διανομής, κατηγορίας πυροπροστασίας Z3 και συνολικής επιφάνειας 20.764 τ.μ. επί των όμορων οικοπέδων που έχει στην κατοχή της η Εταιρεία στον Ασπρόπυργο Αττικής συνολικής επιφάνειας 57.529 τ.μ.. Το εργολαβικό αντίλλαγμα εκτιμάται πως θα ανέλθει σε € 9.626 χιλ. και θα αποδίδεται σταδιακά έως την αποπεράτωση του έργου η οποία έχει συμφωνηθεί να έχει ολοκληρωθεί το φθινόπωρο του 2021. Η εν λόγω επένδυση θα χρηματοδοτηθεί από τα κεφάλαια που προήλθαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.
3. Την 7^η Αυγούστου 2020, η Εταιρεία υπέγραψε μισθωτήριο για την μίσθωση της οριζόντιας ιδιοκτησίας γραφείου που βρίσκεται στην Μητροπόλεως 3 και έχει επιφάνεια 419,06τμ. Η μίσθωση είναι βετής διάρκειας από την παράδοση του μισθίου η οποία θα λάβει χώρα εντός του Οκτωβρίου 2020.

Δεν προέκυψαν περαιτέρω σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού που να επηρεάζουν την χρηματοοικονομική πληροφόρηση της εξάμηνης περιόδου που έληξε την 30.06.2020.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΔΕΥΤΕΡΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΤΟΥ 2020

Το 2020 είναι μια ιδιαίτερη χρονιά που έχει επηρεαστεί βαθιά από τις επιπτώσεις της πανδημίας Covid-19 στην οικονομική δραστηριότητα στην Ελλάδα αλλά και παγκοσμίως.

Για το β' εξάμηνο του 2020, εφόσον δεν υπάρξει κάποια νέα αρνητική εξέλιξη λόγω της πανδημίας και δεν υπάρξει σημαντική επίδραση από τον τουρισμό στην οικονομία, εκτιμάται ότι τα αποτελέσματα του Ομίλου θα διαμορφωθούν σε αντίστοιχα επίπεδα όπως αυτά του α' εξαμήνου ενώ η Εταιρεία σκοπεύει να συνεχίσει τις σχεδιασμένες επενδύσεις σε τομείς της αγοράς ακινήτων, όπως είναι τα logistics, που έχουν πληγεί λιγότερο από την κρίση λόγω της πανδημίας. Πάρα ταύτα η ακριβής πορεία των μεγεθών θα εξαρτηθεί από τις επιπτώσεις της πανδημίας, την τυχόν εφαρμογή και το εύρος νέων μέτρων καθώς και από τα μέτρα ενίσχυσης της οικονομίας που λαμβάνει η Πολιτεία.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

A) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα, οι συναλλαγές της διενεργούνται σε (€) Ευρώ και συνεπώς δεν είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

ii) Μεταβολές στην Αξία των Ακινήτων

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων που έχει αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης του. Για τη μείωση του κινδύνου αυτού, ο Όμιλος έχει συνάψει μακροχρόνιες συμβάσεις μισθώσεων, με αξιόπιστους μισθωτές. Στην τρέχουσα περίοδο ο Όμιλος κατέγραψε κέρδη από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

iii) Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς στην πλειονότητα των συμβάσεων μισθώσεων προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Επιπλέον στις περισσότερες συμβάσεις μίσθωσης προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις, πλην κάποιων μεμονωμένων μισθώσεων όπου υπάρχει ποσοστό επί του τζίρου επιπλέον από το μηνιαίο μίσθωμα το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους και αφορά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος.

iv) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από καταθέσεις όψεως (Σημείωση 9) που έχει στο ενεργητικό του.

B) Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Ένα σημαντικό μέρος της έκθεσης του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα μεγάλο τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο σε εταιρείες του ομίλου Quest. Το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. κατά την 30.06.2020 ανέρχεται σε 45,1% από 49,1% στις 31.12.2019 των συνολικών εσόδων από μισθώματα. (Σημείωση 22).

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με μισθωτές που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Επιπλέον ο Όμιλος για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει εξασφαλίσεις όπως εγγυήσεις ποσού που κυμαίνεται μεταξύ 2 και 12 μισθωμάτων.

Γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο απορρέει από αδυναμία του Ομίλου να ρευστοποιήσει/εισπράξει ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των

αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων. Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Δ) Εξωτερικοί παράγοντες

Ο Όμιλος επενδύει μόνο στην Ελληνική επικράτεια. Ο Όμιλος μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες όπως η οικονομική αστάθεια, οι πολιτικές αναταράξεις, ο τουρισμός, οι φορολογικές αλλαγές και οι υγειονομικές κρίσεις όπως η πανδημία του COVID-19.

Η προοπτική της αγοράς των ακινήτων επηρεάζεται από το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον και την προσέλκυση επενδύσεων. Οι τιμές των «prime» ακινήτων δεν προβλέπεται να μειωθούν, ενώ η μείωση του «ρίσκου χώρας» (country risk) όπως αντανακλάται στην πρόσφατη επανέκδοση 10ετους ομολόγου την 02.09.2020 με επιτόκιο 1,18%, συντελούν στην προσέλκυση ξένων επενδύσεων γεγονός που θα στηρίξει τους κλάδους ακινήτων όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος.

Οι εξελίξεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ελληνική οικονομία είναι πέραν του ελέγχου του Ομίλου και η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να τις προβλέψει ή να διαβλέψει τις τυχόν επιπτώσεις αυτών. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Αν και η Εταιρεία δεν είναι μέλος του ομίλου εταιρειών της Quest Συμμετοχών Α.Ε., εντούτοις αποτελεί συνδεδεμένο μέρος με τον ως άνω όμιλο, λόγω της ύπαρξης κοινών βασικών μετόχων στην Εταιρεία και στον όμιλο αυτό.

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, περιγράφονται αναλυτικά και στην σημείωση 22 της επισυναπτόμενης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης της εξάμηνης περιόδου που έληξε 30 Ιουνίου 2020.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Καλλιθέα, 9 Σεπτεμβρίου 2020

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος
Θεόδωρος Φέσσας
A.Δ.Τ.ΑΕ106909

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος
Άννα Αποστολίδου
A.Δ.Τ.ΑΜ540378

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «BriQ Properties A.E.E.A.Π.»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας BriQ Properties A.E.E.A.Π. της 30^{ης} Ιουνίου 2020 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής εταιρικής και ενοποιημένης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ 34»). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 “Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας”. Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαδώς μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίνει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιώδη ασυνέπεια ή σφάλμα στις Δηλώσεις των εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 του Ν. 3556/2007, σε σχέση με τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.



Αθήνα, 10 Σεπτεμβρίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠράιςγουτερχαουςΚούπερς

Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Λεωφ. Κηφισίας 268

152 32 Χαλάνδρι

ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Δημήτρης Σούρμπης

ΑΜ ΣΟΕΛ 16891



BriQ Properties A.E.E.A.Π.

**Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για
την περίοδο από**

01 Ιανουαρίου 2020 έως 30 Ιουνίου 2020

Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	71.665	59.793	67.665	59.793
Συμμετοχή σε θυγατρικές	7	-	-	3.522	-
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		163	165	163	165
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		3	5	3	5
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		2	3	2	3
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	250	122	250	122
		72.083	60.088	71.606	60.088
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	713	224	585	224
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	11.796	37.568	11.778	37.568
		12.509	37.792	12.364	37.792
Σύνολο ενεργητικού		84.593	97.880	83.969	97.880
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	10	75.106	75.106	75.106	75.106
Ίδιες μετοχές	10	(206)	-	(206)	-
Αποθεματικά		2.873	2.866	2.873	2.866
Αποτελέσματα εις νέον		5.643	5.972	5.054	5.972
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		83.416	83.944	82.826	83.944
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	11	-	11.954	-	11.954
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		11	8	11	8
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	333	318	333	318
		344	12.280	344	12.280
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	774	1.157	742	1.157
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	17	46	36	44	36
Μισθωτική υποχρέωση		3	5	3	5
Δανειακές υποχρεώσεις	11	10	458	10	458
		833	1.656	799	1.656
Σύνολο υποχρεώσεων		1.176	13.936	1.143	13.936
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		84.593	97.880	83.969	97.880

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως
	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019
Έσοδα από μισθώματα	1.766	1.317	1.686	1.317
	1.766	1.317	1.686	1.317
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	495	679	(25)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	13	(76)	(69)	(70)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	14	(369)	(268)	(369)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(173)	(96)	(173)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	15	(174)	(149)	(171)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων		(7)	(6)	(7)
Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) – καθαρά		(7)	(1)	(7)
Λειτουργικά Κέρδη	1.455	1.407	864	1.407
Χρηματοοικονομικά έσοδα	16	43	73	43
Χρηματοοικονομικά έξοδα	16	(379)	(215)	(379)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά	(336)	(142)	(336)	(142)
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων	1.119	1.265	528	1.265
Φόροι	17	(46)	(161)	(44)
Καθαρά κέρδη περιόδου	1.073	1.104	483	1.104
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	1.073	1.104	483	1.104
Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)				
Βασικά και προσαρμοσμένα	19	0,0301	0,0926	0,0136
		<u>0,0301</u>	<u>0,0926</u>	<u>0,0136</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Όμιλος	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
			Αποθεματικά		
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2019	27.777	-	82	2.871	30.730
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης	-	-	-	5.382	5.382
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	5.382	5.382
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου	(2.742)	-	2.742	-	-
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	50.071	-	-	-	50.071
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	(1.583)	(1.583)
Μέρισμα χρήσης 2018 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(656)	(656)
Τακτικό αποθεματικό	-	-	42	(42)	-
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2019	75.106	-	2.866	5.972	83.944
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2020	75.106	-	2.866	5.972	83.944
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	1.073	1.073
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	1.073	1.073
Αγορά Ιδίων μετοχών	-	(206)	-	-	(206)
Μέρισμα χρήσης 2019 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(1.395)	(1.395)
Τακτικό αποθεματικό	-	-	7	(7)	-
Υπόλοιπο την 30^η Ιουνίου 2020	75.106	(206)	2.873	5.644	83.416

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημ.	Εταιρεία				
	Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2019	27.777	-	82	2.871	30.730
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης	-	-	-	5.382	5.382
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	5.382	5.382
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου	(2.742)	-	2.742	-	-
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	10 50.071	-	-	-	50.071
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	(1.583)	(1.583)
Μέρισμα χρήσης 2018 εγκεκριμένο από τους μετόχους	18 -	-	-	(656)	(656)
Τακτικό αποθεματικό	-	-	42	(42)	-
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2019	75.106	-	2.866	5.972	83.944
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2020	75.106	-	2.866	5.972	83.944
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	483	483
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	483	483
Αγορά Ιδίων μετοχών	10 -	(206)	-	-	(206)
Μέρισμα χρήσης 2019 εγκεκριμένο από τους μετόχους	18 -	-	-	(1.395)	(1.395)
Τακτικό αποθεματικό	-	-	7	(7)	-
Υπόλοιπο την 30^η Ιουνίου 2020	75.106	(206)	2.873	5.054	82.826

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημ.	Όμιλος		
	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2020	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2019	
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
	Καθαρά κέρδη προ φόρων	1.119	1.265
Αναπροσαρμογές για:			
	Αποσβέσεις	7	6
6	(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	(495)	(679)
	Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο)	2	-
	Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά	336	142
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
	(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	(553)	(80)
	Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	(412)	190
	Καταβληθέντες τόκοι	(153)	(73)
	Καταβληθείς φόρος	(35)	(132)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
		(184)	639
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
	Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(2)	(1)
6	Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(7.795)	(3.352)
6	Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(102)	-
	Απόκτηση θυγατρικής (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	(3.496)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
		(11.395)	(3.353)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
11	Αγορά ιδίων μετοχών	(206)	-
11	Αποπληρωμές δανείων	(12.588)	-
	Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό	-	2.932
	Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακού δανείου	-	350
	Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων	(2)	(2)
	Μερίσματα πληρωθέντα	(1.395)	(653)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
		(14.193)	2.627
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
		(25.772)	(87)
	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	37.568	1.303
9	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	11.796	1.216

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημ.	Εταιρεία	
	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2020	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2019
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
	Καθαρά κέρδη προ φόρων	1.265
Αναπροσαρμογές για:		
	Αποσβέσεις	6
6	(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα Προβλέψεις	(679)
	Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης	-
	Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα – καθαρά	142
	(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	(80)
	Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	190
	Καταβληθέντες τόκοι	(73)
	Καταβληθείς φόρος	(132)
	Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	639
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
	Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(1)
6	Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(3.352)
7	Απόκτηση θυγατρικών	-
	Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	-
	Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(3.353)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
10	Αγορά ιδίων μετοχών	-
11	Πληρωμές δανείων	-
	Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό	2.932
	Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακού δανείου	350
	Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων	(2)
18	Μερίσματα πληρωθέντα	(653)
	Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	2.627
	Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(87)
9	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	1.303
	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	1.216

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις τις περιόδου από την 01 Ιανουαρίου 2020 έως 30 Ιουνίου 2020 περιλαμβάνουν τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (η «Εταιρεία») και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και της θυγατρικής της «Plaza Hotel Skiathos M.A.E», (μαζί «ο Όμιλος»).

Η «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (η «Εταιρεία») ιδρύθηκε στις 21 Οκτωβρίου 2016 με την επωνυμία «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», και διακριτικό τίτλο «BriQ Properties A.E.E.A.Π», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 140330201000 και αριθμό Φορολογικού Μητρώου 997521479, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4548/2018, του ν.2778/1999 και του ν.4209/2013 όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.

Η Εταιρεία είναι Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.), και έχει λάβει άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με αριθμό 757/31.05.2016. Η λειτουργία της διέπεται από τις διατάξεις του ν. 2778/1993, του ν. 4209/2013 και του ν.4548/2018, καθώς και από κανονιστικές αποφάσεις και εγκυκλίους της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και των Υπουργείων Οικονομικών. Αποκλειστικός σκοπός της Εταιρείας είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και γενικώς η διενέργεια επενδύσεων, όπως αυτές προβλέπονται στο άρθρο 22 του νόμου 2778/1999, όπως ισχύει. Επίσης, από της ιδρύσεώς της η Εταιρεία εποπτεύεται και ελέγχεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς αναφορικά με τις υποχρεώσεις της ως Α.Ε.Ε.Α.Π., καθώς και ως προς την τήρηση της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς και των κανόνων εταιρικής διακυβέρνησης και, περαιτέρω, εποπτεύεται από την αρμόδια Περιφέρεια Αττικής ως ανώνυμη Εταιρεία και από το Χρηματιστήριο Αθηνών ως εισηγμένη Εταιρεία.

Από την 31.07.2017 οι μετοχές της Εταιρείας τελούν υπό διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Την 3η Μαρτίου 2020, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» που έχει στην κατοχή της την ξενοδοχειακή μονάδα «Plaza Hotel» που βρίσκεται στην Καναπίτσα της Σκιάθου (Σημείωση 7). Την 30^η Μαρτίου 2020 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανασυγκροτήθηκε σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 30^{ης} Μαρτίου 2020 με την προσθήκη της κα. Ελένης Λινάρδου.

Το νέο 8μελές Διοικητικό Συμβούλιο που εκλέχθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 30ης Μαρτίου 2020, η οποία όρισε και τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του σύμφωνα με το άρθρο 87 παρ. 5 του Ν.4548/2018 και το άρθρο 3 του Ν.3016/2002, συγκροτήθηκε αυθημερόν σε σώμα, έχει τετραετή θητεία, ήτοι μέχρι την 1η Απριλίου 2024, και η θητεία του θα παραταθεί αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας μετά τη λήξη της.

Κατά την 30^η Ιουνίου 2020 η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ως ακολούθως:

1. Θεόδωρος Φέσσας, του Δημητρίου, Πρόεδρος Δ.Σ., Μη Εκτελεστικό Μέλος
2. Φαίδων Ταμβακάκης του Δημητρίου, Αντιπρόεδρος Δ.Σ, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
3. Άννα Αποστολίδου του Γεωργίου, Διευθύνουσα Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
4. Απόστολος Γεωργαντζής του Μιλτιάδη, Εκτελεστικό Μέλος
5. Ευτυχία Κουτσουρέλη, του Σοφοκλέους, Μη Εκτελεστικό Μέλος
6. Μάρκος Μπιτσάκος, του Γρηγορίου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
7. Ευστράτιος Παπαευστρατίου του Δημητρίου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
8. Ελένη Λινάρδου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η έδρα του Ομίλου και της Εταιρείας είναι στο Δήμο Καλλιθέας του Νομού Αττικής επί της οδού Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 25, 176 71. Η ιστοσελίδα της Εταιρείας είναι: www.briqproperties.gr

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση συντάχθηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 09.09.2020 συνεδρίασή του.

2. Αρχές σύνταξης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της εξάμηνης περιόδου από την 01 Ιανουαρίου 2020 έως 30 Ιουνίου 2020 περιλαμβάνει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας και της «Plaza Hotel Skiathos M.A.E», («θυγατρική» από κοινού με την Εταιρεία «ο Όμιλος»).

Οι βασικές λογιστικές πολιτικές που εφαρμόστηκαν για την κατάρτιση της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης παρουσιάζονται παρακάτω.

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η ενδιάμεση συνοπτική ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση του Ομίλου με ημερομηνία 30 Ιουνίου 2020 καλύπτει το εξάμηνο από 1 Ιανουαρίου έως την 30 Ιουνίου 2020 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο («ΔΛΠ») 34 «Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις».

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και την παρουσίαση της συνοπτικής ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης είναι συνεπείς με τις λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω και των αρχών ενοποίησης.

Η συνοπτική ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση πρέπει να αναγνωστεί σε συνδυασμό με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 της Εταιρείας που είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: www.briqproperties.gr.

Τα ποσά απεικονίζονται στρογγυλοποιημένα σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά) για διευκόλυνση της παρουσίασης.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκπληρώνουν τις καθημερινές τους ανάγκες για κεφάλαιο κίνησης μέσω των δημιουργούμενων χρηματοροών και των σχετικών πόρων που έχουν στη διάθεση τους, περιλαμβανομένων και των τραπεζικών χορηγήσεων.

Η εξάπλωση της νόσου του κορωνοϊού (COVID-19) δημιουργεί πιέσεις και περιορισμούς στο επίπεδο των μισθώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και στη ρευστότητά τους για το προβλεπτό μέλλον. Για τις επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19 στην αξία των ακινήτων και τα έσοδα του Ομίλου καθώς και για τα μέτρα τα οποία λαμβάνει ο Όμιλος αναφερθείτε στις σημειώσεις 4 και 5.

Εντούτοις λαμβάνοντας υπόψη τις μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης που έχει συνάψει η Εταιρεία, την διασπορά των μισθωτών της, την διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων με βάση τις εκτιμήσεις των ακινήτων της 30.06.2020 σε Γραφεία (43,9%), Logistics (14,5%), Ξενοδοχεία (27,1%), Καταστήματα (4,1%), ακίνητα Ειδικής χρήσης (4,5%) και οικόπεδα (6,1%) και την επαρκή ρευστότητα που διαθέτει, δημιουργείται η εύλογη προσδοκία ότι η Εταιρεία διαθέτει έχει επαρκείς ή πόρους για να συνεχίσει απρόσκοπτα την επιχειρηματική της δραστηριότητα στο εγγύς μέλλον.

Ως εκ τούτου ο Όμιλος συνεχίζει να εφαρμόζει την «αρχή της επιχειρηματικής συνέχειας των δραστηριοτήτων» κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 30^η Ιουνίου 2020.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2020 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων»

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη.

Επιπλέον αποσαφηνίζει ότι, για να θεωρηθεί επιχείρηση, ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον μια εισροή και μια ουσιαστική διαδικασία που από κοινού συνεισφέρουν σημαντικά στην ικανότητά του να δημιουργεί εκροή. Τέλος εισάγει την δυνατότητα προαιρετικής εξέτασης συγκέντρωσης με την οποία απλουστεύεται η εκτίμηση του κατά πόσον ένα αποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων δεν αποτελεί επιχείρηση.

Η εταιρεία εφάρμοσε τον νέο ορισμό συνένωσης επιχειρήσεων και η εξαγορά της εταιρείας «Plaza Hotel Skiathos Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της αγοράς περιουσιακών στοιχείων (Σημείωση 7).

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους»

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Η τροποποίηση δεν έχει επίδραση στην Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαιρεθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

2.3 Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

Την 3η Μαρτίου 2020, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» που έχει στην κατοχή της την ξενοδοχειακή μονάδα «Plaza Hotel» που βρίσκεται στην Καναλίτσα της Σκιάθου (Σημείωση 7).

2.3.1 Αρχές ενοποίησης

Η Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας και της θυγατρικής της, οι οποία ελέγχεται από την Εταιρεία. Ο έλεγχος υφίσταται όταν και μόνο όταν η Εταιρεία α) ασκεί εξουσία επί των θυγατρικών της, β) διαθέτει τοποθετήσεις ή δικαιώματα με μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή της στις θυγατρικές και γ) έχει τη δυνατότητα να χρησιμοποιεί την εξουσία επί των θυγατρικών για να επηρεάσει το ύψος των αποδόσεών της.

Οι θυγατρικές εταιρίες ενοποιούνται πλήρως (ολική ενοποίηση) από την ημερομηνία κατά την οποία αποκτάται ο έλεγχος επ' αυτών και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται. Συνεπώς στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις, στα συγκριτικά του Ομίλου δε περιλαμβάνονται τα στοιχεία της θυγατρικής.

Οι εξαγορές θυγατρικών εταιρειών λογίζονται βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το κόστος κτήσης μιας θυγατρικής υπολογίζεται στην εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού που μεταφέρονται, των μετοχών που εκδόθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, πλέον τυχόν κόστος που συνδέεται άμεσα με την εξαγορά. Τα αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αποκτώνται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρούνται κατά την εξαγορά στις εύλογες αξίες τους, ανεξαρτήτως του ποσοστού συμμετοχής.

Για απόκτηση θυγατρικών, οι οποίες δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης, ο Όμιλος επιμερίζει το κόστος μεταξύ των επιμέρους αναγνωρίσιμων στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων της εξαγοραζόμενης επιχείρησης βάσει των εύλογων αξιών τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία.

Συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιημένα κέρδη που προκύπτουν μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται κατά την ενοποίηση. Οι μη πραγματοποιημένες ζημιές, επίσης απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρουσιάζει ενδείξεις απομείωσης, του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές αρχές των θυγατρικών εταιρειών έχουν αναπροσαρμοσθεί ώστε να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσεως.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Η Διοίκηση εφαρμόζει ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων, το οποίο αποσκοπεί στη συνεχή παρακολούθηση της επιχειρησιακής λειτουργίας του Ομίλου, ώστε να εντοπίζονται έγκαιρα οι περιοχές κινδύνων, να αξιολογούνται και κατηγοριοποιούνται και κατόπιν να διαχειρίζονται μέσω κατάλληλων δράσεων.

Σε επίπεδο οργανωτικής δομής, η Υπηρεσία Διαχείρισης Κινδύνων σε συνεργασία με τα εκτελεστικά μέλη της Διοίκησης, καθώς και τις εποπτικές μονάδες της Εταιρείας, επιφορτίζονται με τη διαχείριση των κινδύνων, ενώ η λειτουργία του εσωτερικού ελέγχου αξιολογεί την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του συστήματος διαχείρισης κινδύνων.

Πέραν των ανωτέρω, το ΔΣ της Εταιρείας οφείλει να ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει ο Όμιλος, καθώς και την αποτελεσματικότητα του συστήματος εσωτερικού ελέγχου όσον αφορά στη διαχείριση των εν λόγω κινδύνων.

(α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα, οι συναλλαγές της διενεργούνται σε Ευρώ και συνεπώς δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

(ii) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, μη σχετιζόμενων με χρηματοοικονομικά μέσα, όπως ο κίνδυνος τιμών κτηματαγοράς, ο Όμιλος επιδιώκει την σύναψη μακροχρόνιων συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων, στις οποίες να προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις, πλην κάποιων μεμονωμένων μισθώσεων όπου υπάρχει ποσοστό επί του τζίρου επιπλέον από το μηνιαίο μίσθωμα το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους και αφορά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος.

Επιπλέον η Εταιρεία διέπεται από θεσμικό πλαίσιο των Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με το οποίο:

- α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή,
- β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από ανεξάρτητο εκτιμητή,
- γ) επιτρέπεται η ανέγερση, αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον τα σχετικά κόστη δεν ξεπερνούν το 40,0% της τελικής εμπορικής αξίας μετά την ολοκλήρωση των έργων και
- δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25,0% της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων.

Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

(iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από καταθέσεις όψεως (Σημείωση 9) που έχει στο ενεργητικό του.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς το μεγαλύτερο μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου είναι μισθωμένο σε εταιρείες του ομίλου Quest. Το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. ανέρχεται την 30.06.2020 σε 45,1% από 49,1% την 31.12.2019.

Επιπλέον η διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων με βάση τις εκτιμήσεις των ακινήτων της 30.06.2020 αναλύεται σε Γραφεία (43,9%), Logistics (14,5%), Ξενοδοχεία (27,0%), Καταστήματα (4,1%), ακίνητα Ειδικής Χρήσης (4,5%) και οικοπέδα (6,1%).

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο απορρέει από αδυναμία του Ομίλου να ρευστοποιήσει/εισπράξει ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο ρευστότητας δεν είναι σημαντική, καθώς την 30.06.2020 τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου ανέρχονται σε € 11.796 χιλ. ενώ υπήρχαν σχεδόν μηδενικές δανειακές υποχρεώσεις (€ 10 χιλ.).

3.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου, ο στόχος του Ομίλου είναι να διασφαλίσει την ικανότητά του να παραμένει σε συνεχιζόμενη δραστηριότητα με σκοπό να παράγει κέρδη για τους μετόχους και οφέλη για τα υπόλοιπα ενδιαφερόμενα μέρη και να διατηρεί τη βέλτιστη κεφαλαιακή δομή ώστε να μειώνεται το κόστος του κεφαλαίου.

Η διατήρηση ή η προσαρμογή της κεφαλαιουχικής δομής, μπορεί να γίνει μέσω της προσαρμογής του ποσού των μερισμάτων που καταβάλλονται στους μετόχους, της έκδοσης νέων μετοχών ή της πώλησης περιουσιακών στοιχείων για να μειωθεί ο δανεισμός.

Ο Όμιλος ελέγχει τον κεφαλαιουχικό κίνδυνο με βάση τον συντελεστή μόχλευσης. Αυτός ο συντελεστής υπολογίζεται ως ο λόγος του συνολικού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (debt ratio) και ως ο λόγος του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (net debt ratio). Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο των δανεισμού (μακροπρόθεσμου και βραχυπρόθεσμου) συν υποχρεώσεις από μίσθωση μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα, επιτρέπει τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων.

Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης (debt ratio και net debt ratio) στο σύνολο του ενεργητικού κατά την 30.06.2020 σε σύγκριση με την 31.12.2019.

	30.06.2020	31.12.2019
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	13	12.418
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού	84.593	97.880
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11.796	37.568
Debt Ratio	0,0%	12,7%
Net Debt Ratio	-13,9%	-25,7%

3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Ο Όμιλος παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς, που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»).

Ο Όμιλος δεν κατέχει χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα σε εύλογη αξία. Ωστόσο ο Όμιλος κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημείωση 6).

Κατά την 30^η Ιουνίου 2020, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυναμίων, των δανείων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν διενεργήθηκαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων.

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Για την κατάρτιση των συνοπτικών ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών πληροφοριών σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, οι σημαντικές παραδοχές που υιοθετήθηκαν από τη Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου, καθώς και οι κύριες πηγές πληροφόρησης για τις εκτιμήσεις που διενεργήθηκαν, είναι συνεπείς με εκείνες που υιοθετήθηκαν στις δημοσιευμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 οι οποίες θεωρούνται από την Διοίκηση ως οι σημαντικότερες κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19 παρατίθενται κατωτέρω,

4.1. Επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19

Η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 («CV-19») ξεκίνησε να επηρεάζει τον Όμιλο από τα μέσα Μαρτίου 2020, οπότε και ελήφθησαν τα πρώτα κυβερνητικά μέτρα για την αντιμετώπιση της κρίσης.

Με βάση τα μέτρα της πολιτείας που έχουν νομοθετηθεί ή έχουν εξαγγελθεί μέχρι σήμερα, η μείωση των εσόδων από ενοίκια για το 2020 εκτιμάται ότι θα ανέλθει περίπου σε € 626 χιλ., ποσό που αντιστοιχεί σε περίπου 19% επί των αναμενόμενων εσόδων από ενοίκια του έτους. Ο Όμιλος έχει μακροπρόθεσμο ορίζοντα στις επενδύσεις του και εκτιμά ότι οι επιπτώσεις της πανδημίας θα περιοριστούν σε μεσοπρόθεσμο διάστημα. Επίσης ο Όμιλος διαθέτει επαρκή ρευστότητα ύψους € 11.796 χιλ. πλέον διαθέσιμης γραμμής χρηματοδότησης μέσω ομολογιακού δανείου ύψους € 12.728 χιλ. για να ανταπεξέλθει στις σημερινές συνθήκες και να συνεχίσει με υπευθυνότητα το επενδυτικό του πρόγραμμα.

4.1.1. Επιπτώσεις στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα

Για την εξάμηνη περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2020, σημειώθηκε πρωτοφανής επιδείνωση των οικονομικών προοπτικών αναφορικά με την πανδημία COVID-19, την πλήρη εφαρμογή μέτρων περιορισμού τον Απρίλιο – Ιούνιο 2020 καθώς και ταξιδιωτικών περιορισμών από πολλές χώρες. Η απότομη συρρίκνωση της οικονομικής δραστηριότητας επηρέασε την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα. Μέσα σε αυτό το περιβάλλον, είναι πιθανό οι τιμές και οι αξίες των ακινήτων να διέρχονται μία περίοδο σημαντικής μεταβλητότητας/ πίεσης κατά τη διάρκεια του διαστήματος που απαιτείται προκειμένου αυτές οι αλλαγές να απορροφηθούν από την αγορά και να προκύψουν τα ανάλογα συμπεράσματα.

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές στις 30 Ιουνίου 2020 οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει εύλογες παραδοχές και κατάλληλα δεδομένα για την ανάπτυξη κατάλληλων υποθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής.

Ο Όμιλος επίσης έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων την 30.06.2020, δεδομένων των περιορισμών που θέτουν τα πρωτοφανή επίπεδα αβεβαιότητας των μακροοικονομικών προοπτικών λόγω της αρνητικής επίδρασης του COVID-19 ενώ θα συνεχίσει να αξιολογεί και να επανεξετάζει την αξία των επενδυτικών ακινήτων του.

Το καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία καθώς και η ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα εμφανίζεται στη σημείωση 6.

4.1.2. Τα μέτρα που λαμβάνει ο Όμιλος

Ο Όμιλος λαμβάνει τα ακόλουθα μέτρα με στόχο να μετριάσει την επίπτωση της απώλειας του εισοδήματός της από ενοίκια λόγω της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19:

- Αξιοποιεί τα όποια μέτρα στήριξης προσφέρει η κυβέρνηση στις πληττόμενες επιχειρήσεις (όπως ενδεικτικά έκπτωση ΦΠΑ 25% για τις εμπρόθεσμες καταβολές του ΦΠΑ).
- Στα πλαίσια μείωσης των εξόδων το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας της 09.04.2020 πήρε την απόφαση για αποπληρωμή του συνόλου των δανείων ποσού € 12.572 χιλ. με σκοπό τη μείωση των χρηματοοικονομικών δαπανών για το 2020.
- Ο Όμιλος επανεξετάζει την επενδυτική στρατηγική του και τους στόχους αυτής με βάση τις νέες συνθήκες που δημιουργούνται στην αγορά ακινήτων.

5. Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι λειτουργικοί τομείς του Ομίλου και την Εταιρείας παρουσιάζονται σύμφωνα με τους τομείς επενδυτικής δραστηριότητας που αναφέρονται σε εσωτερικές αναφορές και χρησιμοποιούνται για τη λήψη αποφάσεων και την παρακολούθηση των οικονομικών αποτελεσμάτων από τα όργανα διοίκησης της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της και τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της.

Οι λειτουργικοί τομείς αφορούν επενδυτικούς τύπους ακινήτων και περιλαμβάνουν έσοδα από περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν σε διαφορετικούς τύπους ακινήτων.

Την 30.06.2020 όλα τα ακίνητα του Ομίλου βρίσκονταν στην Ελλάδα. Επίσης οι τύποι των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου διαχωρίζονται σε γραφεία και κτίρια μικτής χρήσης (γραφεία με ισόγεια καταστήματα), εμπορικές αποθήκες, ξενοδοχεία, καταστήματα, ακίνητα ειδικής χρήσης και οικόπεδα.

Σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο προέκυψαν οι παρακάτω αλλαγές των τομέων επενδυτικής δραστηριότητας:

1. Την 30^η Αυγούστου 2019, η Εταιρεία υπέγραψε μισθωτήριο για το ακίνητο που βρίσκεται επί της Ι. Γενναδίου 4 με την εταιρεία «THE GREEK FOUNDATION I.K.E.» και την μετατροπή του ακινήτου από κτίριο γραφείων σε ξενοδοχείο. Για τον λόγο αυτό προέκυψε μεταφορά του ακινήτου από τον τομέα των γραφείων στα ξενοδοχεία.
2. Λόγω των πέντε (5) ξενοδοχείων που έχει πλέον στην κατοχή του ο Όμιλος, η Εταιρεία παρακολουθεί πλέον τα «Ξενοδοχεία» ως ξεχωριστό τομέα επενδυτικής δραστηριότητας. Έγινε η σχετική αναπροσαρμογή και στον συγκριτικό πίνακα της περιόδου 01.01.2019 - 30.06.2019 καθώς τότε τα ξενοδοχεία περιλαμβάνονταν στα ακίνητα «Ειδικής Χρήσης».
3. Λόγω της κύριας χρήσης δύο (2) κτιρίων γραφείων με ισόγεια καταστήματα, (Λ. Ποσειδώνος 42 και Αίολου 67) η Εταιρεία τα παρακολουθεί πλέον στον τομέα των «Γραφείων & Μικτής Χρήσης». Έγινε η σχετική αναπροσαρμογή και στον συγκριτικό πίνακα της περιόδου 01.01.2019 - 30.06.2019 καθώς τότε η Εταιρεία τα παρακολουθούσε σε ξεχωριστή επενδυτική κατηγορία, σαν ακίνητα «Μικτής Χρήσης».

Τα όργανα της διοίκησης του Ομίλου παρακολουθούν τα λειτουργικά αποτελέσματα των τομέων ξεχωριστά με σκοπό την διάθεση πόρων και την αξιολόγηση της απόδοσης. Η αξιολόγηση της απόδοσης του τομέα βασίζεται στο EBITDA (Κέρδη/ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα). Η Εταιρεία εφαρμόζει τις ίδιες αρχές για την επιμέτρηση των λειτουργικών αποτελεσμάτων των τομέων με αυτές των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα εμφανίζεται στη σημείωση 6.

Η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 («CV-19») ξεκίνησε να επηρεάζει τον Όμιλο από τα μέσα Μαρτίου 2020, οπότε και ελήφθησαν τα πρώτα κυβερνητικά μέτρα για την αντιμετώπιση της κρίσης. Η Εταιρεία αποφάσισε να παράσχει επιπλέον έκπτωση επί του αρχικού συνολικού μισθώματος για τα τέσσερα εποχικά ξενοδοχεία ιδιοκτησίας της για το έτος 2020. Για το α' εξάμηνο του 2020 η συνολική μείωση στα έσοδα από ενοίκια λόγω των μέτρων κατά της εξάπλωσης του COVID-19 και των παραχωρήσεων της Εταιρείας είναι ποσού € 374 χιλ..

Η κατανομή των αποτελεσμάτων του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30.06.2020 είναι η ακόλουθη :

	01.01.2020 – 30.06.2020						
	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Οικόπεδα	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ							
Έσοδα από μισθώματα	837	370	405	74	73	8	1.766
Σύνολο	837	370	405	74	73	8	1.766
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ							
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	250	114	(175)	58	9	239	495
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(29)	(14)	(19)	(8)	(6)	(1)	(76)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(172)	(75)	(85)	(11)	(24)	(2)	(369)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	886	395	126	113	52	244	1.816

**Συμφωνία καθαρών κερδών/
(ζημιών) περιόδου:**

Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	1.749
Λοιπά έξοδα	(361)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	(336)
Φόροι	(46)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	1.073

Η κατανομή των αποτελεσμάτων του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30.06.2019 μετά τις αλλαγές των τομέων επενδυτικής δραστηριότητας που προέκυψαν είναι η ακόλουθη:

	01.01.2019 – 30.06.2019						Σύνολο
	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Οικόπεδα	
ΠΩΛΗΣΕΙΣ							
Έσοδα από μισθώματα	672	381	192	32	40	-	1.317
Σύνολο	672	381	192	32	40	-	1.317
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ							
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	129	104	374	21	54	(3)	679
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(16)	(39)	(11)	(1)	(1)	(1)	(69)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(110)	(75)	(61)	(5)	(18)	-	(269)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	675	371	494	47	75	(4)	1.659
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) περιόδου:							
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα							1.659
Λοιπά έξοδα							(252)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά							(142)
Φόροι							(161)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου:							1.104

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Η μεταβολή των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα σε επίπεδο Ομίλου έχει ως εξής:

Χρήση	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Οικόπεδα	Σύνολο
Προσδιορισμός εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2019	24.298	9.541	3.700	850	1.234	-	39.623
Αγορά ακινήτων επένδυσης	9.853	-	3.004	2.565	-	520	15.942
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-	196	-	-	-	-	196
Μεταφορές λόγω αλλαγής χρήσης	(5.500)	-	5.500	-	-	-	-
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.736	566	1.482	109	131	8	4.032
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2019	30.387	10.303	13.686	3.524	1.365	528	59.793
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου 2020	30.387	10.303	13.686	3.524	1.365	528	59.793
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	-	3.045	1.155	-	3.595	7.795
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων μέσω απόκτησης θυγατρικής (Σημ. 7) – Μη επιχειρηματική συνένωση	-	-	3.480	-	-	-	3.480
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	28	-	50	14	10	-	102
Μεταφορά μεταξύ τομέων	686	-	(686)	(1.819)	1.819	-	-
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	250	114	(175)	58	9	239	495
Εύλογη αξία λήξης περιόδου 30 Ιουνίου 2020	31.350	10.417	19.400	2.932	3.204	4.362	71.665

Η μεταβολή των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα της Εταιρείας έχει ως εξής:

Χρήση	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήση	Οικόπεδα	Σύνολο
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2019	24.298	9.541	3.700	850	1.234	-	39.623
Αγορά ακινήτων επένδυσης	9.853	-	3.004	2.565	-	520	15.942
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-	196	-	-	-	-	196
Μεταφορές λόγω αλλαγής χρήσης	(5.500)	-	5.500	-	-	-	-
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.736	566	1.482	109	131	8	4.032
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2019	30.387	10.303	13.686	3.524	1.365	528	59.793
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου 2020	30.387	10.303	13.686	3.524	1.365	528	59.793
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	-	3.045	1.155	-	3.595	7.795
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	28	-	50	14	10	-	102
Μεταφορά μεταξύ τομέων	686	-	(686)	(1.819)	1.819	-	-
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	250	114	(695)	58	19	239	-25
Εύλογη αξία λήξης περιόδου 30 Ιουνίου 2020	31.350	10.417	15.400	2.932	3.204	4.362	67.665

Την 7^η Φεβρουαρίου 2020 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά οριζόντιας ιδιοκτησίας ισογείου καταστήματος με ημιώροφο και υπόγειο έναντι τιμήματος € 1.128 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 27 χιλ.). Το ακίνητο συνολικής επιφάνειας 782,31 τ.μ. βρίσκεται στην οδό Γιαμπουδάκη 8 και Πλατεία Ηρώων στο Ρέθυμνο Κρήτης και είναι πλήρως μισθωμένο.

Την 27^η Φεβρουαρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά του τουριστικού καταλύματος «Mr&Mrs White Corfu» το οποίο βρίσκεται στην περιοχή της Αχαράβης στην Κέρκυρα. Αποτελείται από 38 επιπλωμένα δωμάτια και σουίτες συνολικής επιφάνειας 1.237τ.μ. και ανακαινίσθηκε πλήρως το 2018. Το συγκρότημα διαθέτει πισίνα εμβαδού 150τ.μ., jacuzzi και γήπεδο τένις, ενώ είναι κτισμένο σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 13.876τ.μ.. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου και του ξενοδοχειακού εξοπλισμού ανήλθε σε €3.000 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 45 χιλ.).

Την 2^η Ιουνίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά δυο όμορων οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 57.529 τ.μ. που βρίσκονται στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των δύο οικοπέδων ανήλθε σε €3.456 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 139 χιλ.). Η Εταιρεία αναπτύσσει στην συγκεκριμένη έκταση ένα σύγχρονο κέντρο αποθήκευσης και διανομής.

Την 3^η Μαρτίου 2020, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας που έχει στην κατοχή της την ξενοδοχειακή μονάδα 3* «Plaza Hotel» που βρίσκεται στην Καναπίτσα της Σκιάθου, δυναμικότητας 79 δωματίων και συνολικής επιφάνειας 4.069 τ.μ. η οποία βρίσκεται σε οικοπέδο επιφανείας 10.454 τ.μ.. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των ως ανωτέρω μετοχών ανήλθε σε € 3.500 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 22 χιλ.) και η αξία κτήσης του ξενοδοχείου ανερχόταν σε € 3.480χιλ. (Σημείωση 7).

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα κατά την 30^η Ιουνίου 2020 ανερχόταν σε € 71.665 χιλ. έναντι αξίας € 59.793 χιλ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, μη συμπεριλαμβανομένου του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας 191 χιλ. και € 204 χιλ. αντίστοιχα. Η αύξηση αυτή οφείλεται στην προσθήκη 3 ακινήτων συνολικής αξίας € 7.795 χιλ. που πραγματοποιήθηκε στο πρώτο εξάμηνο του 2020, € 3.480 χιλ., από προσθήκη ενός ακινήτου μέσω της απόκτησης της θυγατρικής Plaza Hotel Skiathos M.A.E., από μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες ύψος € 102 χιλ. και από κέρδη αναπροσαρμογής της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα κατά € 495 χιλ..

Μέθοδος Αποτίμησης Ακινήτων

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, την 30^η Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου. Η κάθε έκθεση βασίζεται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Για το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου κατά την 30.06.2020 εφαρμόστηκαν κατά περίπτωση α) η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων ή συγκριτική μέθοδος β) μέθοδος της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και γ) η υπολειμματική μέθοδος.

Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων, ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα και γεωγραφικής ζώνης:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης εξόδου (%)
Ελλάδα	Γραφεία	31.350	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	196	6,75%-8,36%	6,25%-8,00%
Ελλάδα	Αποθήκες	10.417	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	73	9,35%-9,57%	8,25%
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	19.400	75% -80% -85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 25% -20% -15% συγκριτική μέθοδος.	η/α	9,30%-10,50%	7,00%-8,50%
Ελλάδα	Καταστήματα	2.932	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	17	6,98%-7,36%	6,75%-7,00%
Ελλάδα	Ειδικής Χρήσης	3.203	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	18	6,98%-8,53%	6,50%-7,25%
Ελλάδα	Οικόπεδα	4.362	80% -50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20%-50% συγκριτική μέθοδος ή 90% συγκριτική μέθοδος & 10% υπολειμματική μέθοδος	89	9,48% - 9,50%	8,00%-8,25%
		71.665				

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρείας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά,

στις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων.

Εάν κατά την 30^η Ιουνίου 2020 το μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, €1.517 χιλ. υψηλότερη ή € 1.518 χιλ. χαμηλότερη.

Εάν κατά την 30^η Ιουνίου 2020 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, €1.663 χιλ. χαμηλότερη ή € 2.112 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30^η Ιουνίου 2020 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης εξόδου που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, €1.355 χιλ. χαμηλότερη ή €1.646 χιλ. υψηλότερη.

7. Απόκτηση θυγατρικών

Την 3η Μαρτίου 2020, η Εταιρεία απέκτησε ποσοστό 100% των μετοχών της εταιρείας «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» που έχει στην κατοχή της την ξενοδοχειακή μονάδα «Plaza Hotel» που βρίσκεται στην Καναπίτσα της Σκιάθου, δυναμικότητας 79 δωματίων και συνολικής επιφάνειας 3.888 τ.μ. η οποία βρίσκεται σε οικοπέδο επιφάνειας 7.190 τ.μ.. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των ως ανωτέρω μετοχών ανέρχεται σε € 3.500 χιλ., έως την 30.06.2020 έχει καταβληθεί € 1.000 χιλ. στους πωλητές, € 22,3 χιλ. έξοδα κτήσης και ποσό € 2.348 χιλ. έχει αποδοθεί σε μεσεγγυούχο έως την πλήρωση κάποιων αιρέσεων.

Η απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της αγοράς περιουσιακών στοιχείων. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση της «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» ανήρθε σε €3.522 χιλ. ενώ η αξία κτήσης των επενδύσεων σε ακίνητα της ανερχόταν σε € 3.480.

Κατά την ημερομηνία απόκτησης της θυγατρικής η εύλογη αξία των αποκτηθέντων επενδύσεων σε ακίνητα ανερχόταν σε € 4.200 χιλ.. Την 30.06.2020, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της εταιρείας «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» ανερχόταν σε € 4.000 χιλ. και η διαφορά ύψους € 520 χιλ. αναγνωρίστηκε στο καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία του Ομίλου (Σημείωση 6).

Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζονται τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού τα οποία αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την 03.03.2020 η οποία είναι η ημερομηνία απόκτησης της «Plaza Hotel Skiathos M.A.E»,

	03.03.2020
Ενεργητικό	
Επενδύσεις σε ακίνητα	3.480
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	64
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	27
Σύνολο Ενεργητικού	3.570
Παθητικό	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	48
Σύνολο Παθητικού	48
Συνολική αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	3.522
Συνολικό τίμημα απόκτησης	3.522

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες της «Plaza Hotel Skiathos M.A.E»

8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των απαιτήσεων πελατών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Εμπορικές απαιτήσεις	408	111	347	111
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(4)	(4)	(4)	(4)
Τελικές εμπορικές απαιτήσεις	404	107	343	107
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 22)	110	101	110	101
Έξοδα επομένων χρήσεων και προκαταβολές	244	9	241	9
Δεδουλευμένα έσοδα	164	96	107	96
Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις	41	33	34	33
Σύνολο Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	963	346	835	346
Μακροπρόθεσμες	250	122	250	122
Βραχυπρόθεσμες	713	224	585	224
Σύνολο	963	346	835	346

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 30^η Ιουνίου 2020 περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 216 χιλ. αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει μισθωτικής σύμβασης. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με το λογιστικό πρότυπο ΔΠΧΑ 16, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

Οι παραπάνω βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας τους ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Μη επισφαλείς απαιτήσεις				
Έως 1 μήνα	584	224	519	224
Από 1 μήνα έως 3 μήνες	91	-	66	-
Από 3 μήνες έως 12 μήνες	36	-	-	-
Άνω των 12 μηνών	-	-	-	-
Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων	713	224	585	224
Επισφαλείς απαιτήσεις	4	4	4	4
Μείον: προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(4)	(4)	(4)	(4)
Καθαρές απαιτήσεις μετά από προβλέψεις	713	224	585	224

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Διαθέσιμα στο ταμείο	0	0	0	0
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	1	2	1	2
	11.795	37.566	11.777	37.566
Σύνολο	11.796	37.568	11.778	37.568

Οι βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις αποτελούνται από καταθέσεις όψεως και προθεσμιακές καταθέσεις στην Ελλάδα. Κατά την 30.06.2020 η Εταιρεία είχε συνάψει τρεις προθεσμιακές καταθέσεις συνολικού ύψους € 7.000 χιλ. με λήξη την 03.07.2020. Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων αφορούν καταθέσεις σε Ευρώ.

10. Μετοχικό κεφάλαιο και αγορά ιδίων μετοχών

Το Μετοχικό Κεφάλαιο αναλύεται ως ακολούθως:

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	11.921.531	27.777
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	-	(2.742)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	23.843.062	50.071
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	35.764.593	75.106
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020 και 30 Ιουνίου 2020	35.764.593	75.106

Την 6^η Σεπτεμβρίου 2019 η Εταιρεία με Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων, αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά του ποσού € 2.742 χιλ. με σκοπό τη δημιουργία ισόποσου ειδικού αποθεματικού. Η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε με αντίστοιχη μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από € 2,33 σε € 2,10.

Την 20^η Δεκεμβρίου 2019, έγινε η έναρξη της διαπραγμάτευσης στο Χρηματιστήριο Αθηνών 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας € 2,10 εκάστης, που προέκυψαν από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και έκδοση νέων μετοχών, όπως αποφασίστηκε από την από 06.09.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας σε συνδυασμό με την από 12.11.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Οι δαπάνες που προέκυψαν από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου ύψους € 1.583 χιλ. εμφανίζονται αρνητικά στο σύνολο ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, ενώ ποσό ύψους € 68 χιλ. επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31.12.2019.

Κατόπιν των ανωτέρω το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά € 50.071 χιλ., με την έκδοση 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,10 η κάθε μία. Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σήμερα σε €75.106 χιλ. και διαιρείται σε 35.764.593 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,10 η κάθε μία.

Η Εταιρεία την 30.06.2020 είχε στην κατοχή της συνολικά 122.298 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 256 χιλ. και κτήσης € 206 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 30.06.2020 αντιστοιχούν στο 0,3% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

11. Δανειακές Υποχρεώσεις

Την 19^η Ιουλίου 2018 η Εταιρεία, προχώρησε σε σύναψη προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου μετά συμβάσεων καλύψεως και πρωτογενούς διαθέσεως και ορισμού διαχειριστή πληρωμών και εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., ως διαχειριστή πληρωμών και εκπροσώπου των ομολογιούχων, συνολικής ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) ύψους έως € 10.000 χιλ. Την 15^η Απριλίου 2020 η Εταιρεία προχώρησε σε πλήρη εξόφληση του συγκεκριμένου δανείου και στην έναρξη της διαδικασίας άρσης των προσημειώσεων επί των ακινήτων που κάλυπταν το δάνειο (Σημείωση 21).

Την 14^η Ιουνίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου με την τράπεζα EUROBANK ανώτατου ύψους € 20.000 χιλ.. Την 15^η Οκτωβρίου 2019 η Εταιρεία είχε εκταμιεύσει ομολογίες ύψους € 7.272 χιλ., από τις οποίες εξοφλήθηκαν ομολογίες ύψους € 4.340 χιλ. στις 20.12.2019. Την 31.03.2020 το ανεξόφλητο ποσό του συγκεκριμένου δανείου ήταν € 2.932 χιλ. ενώ την 16^η Απριλίου 2020 αποπληρώθηκε ποσό € 2.922 χιλ. με αποτέλεσμα την 30.06.2020 το υπόλοιπο του δανείου να είναι σχεδόν μηδενικό (€ 10 χιλ.). Στο συγκεκριμένο ομολογιακό δάνειο υπάρχει διαθέσιμο υπόλοιπο για έκδοση ομολογιών ποσού € 12.728 χιλ. το οποίο η Εταιρεία μπορεί να χρησιμοποιήσει μέχρι την 14.06.2021.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Αλληλόχρεος δανεισμός	-	14	-	14
Ομολογιακά δάνεια	10	12.398	10	12.398
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	10	12.412	10	12.412
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Ομολογιακά δάνεια	-	11.954	-	11.954
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	-	11.954	-	11.954
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Αλληλόχρεος δανεισμός	-	14	-	14
Ομολογιακά δάνεια	10	444	10	444
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	10	458	10	458
Σύνολο δανείων	10	12.412	10	12.412

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Έως 1 έτος	10	458	10	458
Από 1 έως 5 έτη	-	1.711	-	1.711
Πάνω από 5 έτη	-	10.243	-	10.243
	10	12.412	10	12.412

Οι υποχρεώσεις από το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο είναι εξασφαλισμένες με εμπράγματα εξασφαλίσεις επι των επενδυτικών ακινήτων (Σημείωση 21).

12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Προμηθευτές	217	811	215	811
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 22)	7	8	7	8
Δεδουλευμένα έξοδα	132	266	131	266
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	34	4	5	4
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	369	54	369	54
Έσοδα επομένων χρήσεων	9	9	9	9
Λοιπές υποχρεώσεις	6	-	6	-
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	333	323	333	323
Σύνολο	1.107	1.475	1.075	1.475

Ανάλυση υποχρεώσεων:	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Μακροπρόθεσμες	333	318	333	318
Βραχυπρόθεσμες	774	1.157	742	1.157
Σύνολο	1.107	1.475	1.075	1.475

Σημειώνεται ότι το κονδύλι «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (Ε.Ν.Φ.Ι.Α.)» για το 2020, αφορά πρόβλεψη για το 100% της συνολικής ετήσιας υποχρέωσης καταβολής του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (Ε.Ν.Φ.Ι.Α) υπολογισμένο με βάση την αντικειμενική αξία των ακινήτων που είχε στην κατοχή της η Εταιρεία την 1η Ιανουαρίου 2020.

13. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2020	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2019
	-	-	-	-
	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019
Έξοδα εκτιμήσεων	(20)	(11)	(18)	(11)
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων,	(2)	-	(2)	-
Έξοδα ασφάλισης ακινήτων	(35)	(22)	(33)	(22)
Έξοδα κοινοχρήστων και λουιτών παροχών κενών χώρων	(8)	(8)	(8)	(8)
Έξοδα επισκευών	(10)	(26)	(8)	(26)
Λοιπά έξοδα	(2)	(1)	(2)	(1)
Σύνολο	(76)	(69)	(70)	(69)

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα που πραγματοποιήθηκαν σε μισθωμένα και μη μισθωμένα ακίνητα ήταν τα εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2020	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2019
	-	-	-	-
	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019
Μισθωμένα ακίνητα	(70)	(58)	(64)	(58)
Μη μισθωμένα ακίνητα	(6)	(11)	(6)	(11)
Σύνολο	(76)	(69)	(70)	(69)

14. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2020	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2019
	-	-	-	-
	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(369)	(268)	(369)	(268)
Σύνολο	(369)	(268)	(369)	(268)

Η πρόβλεψη του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων για όλο το έτος 2020 περιλαμβάνεται στα αποτελέσματα χρήσης του α' εξαμήνου και αντιστοιχεί σε ποσό € 369 χιλ. έναντι 268 χιλ. για το 2019, μια αύξηση 37,7% που οφείλεται στην αύξηση του αριθμού των ακινήτων την 01.01.2020 (22 ακίνητα) σε σχέση με την 01.01.2019 (14 ακίνητα).

15. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2020	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2019
	-	-	-	-
	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019
Αμοιβές μελών Δ.Σ	(42)	(13)	(42)	(13)
Αμοιβές τρίτων	(15)	(15)	(15)	(15)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(77)	(62)	(74)	(62)

Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου)	(4)	(2)	(3)	(2)
Έξοδα ασφάλισης	(2)	(3)	(2)	(3)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	(1)	(1)	(1)	(1)
Λοιπά έξοδα	(34)	(53)	(34)	(53)
Σύνολο	(174)	(149)	(171)	(149)

Στα ανωτέρω έξοδα διοικητικής υποστήριξης του Ομίλου ποσού € 77 χιλ. περιλαμβάνονται € 34 χιλ. που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. σημείωση 22).

Στα λοιπά έξοδα της Εταιρείας ποσού € 34 χιλ. περιλαμβάνονται € 17 χιλ. που αφορούν τον προσδιορισμό του εκπιπτώμενου φόρου (prograta) της τρέχουσας χρήσης.

16. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2019 - 30.06.2019	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2019 - 30.06.2019
Έξοδα τόκων Ομολογιακών δανείων	(370)	(198)	(370)	(198)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(9)	(17)	(9)	(17)
Άλλα έσοδα τόκων	43	73	43	73
Σύνολο	(336)	(142)	(336)	(142)

Στα έσοδα τόκων Ομολογιακών δανείων περιλαμβάνεται έξοδο € 164,5 χιλ. το οποίο αφορά ζημιά από την πρόωρη εξόφληση του δανεισμού της Εταιρείας. Κατά την 31.12.2019 είχε αναγνωριστεί έσοδο λόγω της τροποποίησης των συμβατικών όρων του ομολογιακού δανείου που είχε συνάψει η Εταιρεία με την Τράπεζα Alpha Bank και το οποίο αποπληρώθηκε εντός της περιόδου.

17. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	(46)	(161)	(44)	(161)
Σύνολο	(46)	(161)	(44)	(161)

Η μείωση στο φόρο ενεργητικού οφείλεται στον υπολογισμό του φόρου για το 1ο εξάμηνο του 2020 ο οποίος έγινε σύμφωνα με τον Νόμο 4646/2019 όπως ψηφίστηκε την 12η Δεκεμβρίου 2019. Συγκεκριμένα, με βάση το άρθρο 55 τροποποιήθηκε το άρθρο 31 του ν.2778/1999 για τον τρόπο φορολόγησης των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και καταργήθηκε το κατώτατο όριο του οφειλόμενου φόρου κάθε εξαμήνου, ήτοι 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων ενώ ο συντελεστής φόρου ανέρχεται πλέον στο 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με τις νέες διατάξεις, ο εταιρικός φόρος για το 1ο εξάμηνο του 2020 διαμορφώνεται σε ποσοστό 0,05% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων της ίδιας περιόδου.

18. Μερίσματα ανά μετοχή

Την 30^η Μαρτίου 2019 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 1.395 χιλ. ήτοι € 0,039 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2019 και προηγούμενων ετών, το οποίο καταβλήθηκε στους δικαιούχους την 7^η Απριλίου 2020 μέσω της πληρώτριας Τράπεζας, Εθνική Τράπεζα Ελλάδος Α.Ε.

19. Κέρδη ανά μετοχή

Βασικά και προσαρμοσμένα

Τα βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση του κέρδους/ (ζημιάς) που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας, με το σταθμισμένο μέσο αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Κέρδη μετά από φόρους	1.073	1.104	483	1.104
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	1.073	1.104	483	1.104
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	35.764.593	11.921.531	35.764.593	11.921.531
Ίδιες μετοχές	122.298	-	122.298	-
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών σε κυκλοφορία	35.642.295	11.921.531	35.642.295	11.921.531
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,0301	0,0926	0,0136	0,0926

20. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Κατά την ημερομηνία σύνταξης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης της 30ης Ιουνίου 2020, δεν υπήρχαν σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί και δεν έχουν εκτελεσθεί.

Την 30η Ιουλίου 2020 η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη σύμβασης εργολαβίας για την κατασκευή ενός σύγχρονου κέντρου αποθηκών και διανομής, προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Z3 και συνολικής επιφάνειας 20.764 τ.μ. Το κέντρο αποθηκών και διανομής κατασκευάζεται επί των όμορων οικοπέδων που απέκτησε η Εταιρεία την 02.06.2020 στον Ασπρόπυργο Αττικής συνολικής επιφάνειας 57.529 τ.μ. Το εργολαβικό αντάλλαγμα συμφωνήθηκε σε € 9.626 χιλ. και θα καταβάλλεται σταδιακά έως την αποπεράτωση του έργου η οποία προβλέπεται να ολοκληρωθεί το φθινόπωρο του 2021. Η εν λόγω επένδυση θα χρηματοδοτηθεί από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την πρόσφατη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Δεσμεύσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές κατά των εταιρειών του Ομίλου. Η Εταιρεία έχει ασκήσει ενδικοφανή προσφυγή κατά της Α.Α.Δ.Ε.

21. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Στα πλαίσια της έκδοσης του κοινού ομολογιακού δανείου με την Eurobank Ergasias A.E. ανώτατου ύψους € 20.000 χιλ. (βλ. σημείωση 11) έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της «Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E.», υπό την ιδιότητά της ως εκπρόσωπος των ομολογιούχων δανειστών και για λογαριασμό του συνόλου των ομολογιούχων δανειστών ύψους € 26.000 χιλ. έκαστη για τα ακίνητα Αλ.Πάντου 27, Λεωφόρος Κηφισού 119, Λεωφόρος Κηφισού 125-127, Λουτρού 65, Λεωφόρος

Κηφισίας 283, Αλαμάνας 1 και του ξενοδοχείου «Mr&Mrs White Paros». Επιπρόσθετα, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια και ασφαλιστρια συμβόλαια των προαναφερθέντων ακινήτων.

Για το κατάστημα που βρίσκεται επί των οδών 25ης Μαρτίου 1 και Εθελοντών Δωδεκανησίου στην πόλη της Ρόδου, που αποκτήθηκε στις 29/10/2019 εκκρεμεί η ολοκλήρωση της εξάλειψης προσημείωσης υποθήκης ύψους €2.600 χιλ. υπέρ «Τράπεζας PROBANK Α.Ε.» στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο η οποία βάρυνε τους προηγούμενους ιδιοκτήτες και αναμένεται να ολοκληρωθεί στο άμεσο μέλλον.

Στις 30.07.2018 και 09.11.2018 γράφτηκε προσημείωση υποθήκης συνολικού ποσού € 7.602 χιλ. και € 4.398 χιλ. υπέρ της ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. επί των ακινήτων της Εταιρείας που βρίσκονται στην Καλλιθέα και επί των οδών Αργυρουπόλεως 2α, Αλ. Πάντου 19-23 και Αλ. Πάντου 25, στα πλαίσια εκδόσεως του από 19.07.2018 προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου συνολικής ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) ύψους έως €10.000 χιλ. (βλ. σημείωση 11). Επιπρόσθετα, είχαν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια και ασφαλιστρια συμβόλαια των προαναφερθέντων ακινήτων. Σε συνέχεια της αποπληρωμής του ομολογιακού δανείου την 15.04.2020, στις 07.07.2020 ολοκληρώθηκε η άρση των προσημειώσεων και εξασφαλίσεων που είχαν εκχωρηθεί.

Για την αποθήκη επί της Λεωφόρου Κηφισού 123, επί του οποίου είχαν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης υπέρ της Εταιρείας συνολικού ύψους € 28 χιλ. Μετά την απόκτηση της κυριότητας του ακινήτου από την Εταιρεία, οι προσημειώσεις υποθήκης αποσβήνονται σύμφωνα με τις διατάξεις της ΑΚ 1321. Στις 06.07.2020 ολοκληρώθηκε η εξάλειψή τους από αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο.

Επι τμήματος του Οικοπέδου στον Ασπρόπυργο, το οποίο αποκτήθηκε εντός του έτους 2020 είχε εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ύψους €1.225.000 υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς η οποία εξαλείφθηκε την 28.7.2020.

22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Επειδή κατά την λήξη της τρέχουσας περιόδου οι κύριοι μέτοχοι της Εταιρείας, που διατηρούν σημαντική άμεση ή έμμεση συμμετοχή κατά την έννοια των άρθρων 9 έως 11 του ν. 3556/2007, αποτελούν και τους κύριους μετόχους του Ομίλου της Quest Συμμετοχών Α.Ε. και συμμετέχουν άμεσα στη διοίκηση, στον έλεγχο της Εταιρείας και του Ομίλου υπάρχει διοικητική εξάρτηση, καθώς και άσκηση καθοριστικής επιρροής στην Εταιρεία. Βάσει αυτών υφίσταται σχέση συνδεδεμένων μερών μεταξύ της Εταιρείας και του ως άνω Ομίλου.

Κατά την λήξη της τρέχουσας περιόδου η Quest Συμμετοχών Α.Ε. διατηρεί συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες που αποτελούν επίσης συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας.

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2020 έως 30.06.2020	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2019 έως 30.06.2019	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2020 έως 30.06.2020	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2019 έως 30.06.2019
ι) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	40	46	40	46
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	760	827	760	827
	800	873	800	873

Τα έσοδα του Ομίλου, που προέρχονται από την Quest Συμμετοχών Α.Ε. και τις θυγατρικές αυτής (συνδεδεμένα μέρη), ανέρχονται σε € 800 χιλ. για την περίοδο από 01.01.2020 έως 30.06.2020 (€ 873 χιλ. για την περίοδο από 01.01.2019 έως 30.06.2019) και αποτελούν το 44,9% επί του συνόλου των μισθωμάτων της περιόδου (66,3% για την περίοδο από 01.01.2019 έως 30.06.2019).

ii) Αγορές παγίων

Quest Συμμετοχών Α.Ε.	-	-	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	1	-	1
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>

iii) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης

Quest Συμμετοχών Α.Ε.	4	4	4	4
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	30	27	28	27
	<u>34</u>	<u>31</u>	<u>32</u>	<u>31</u>

iv) Παροχές προς τη Διοίκηση

Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές

	124	65	124	65
	<u>124</u>	<u>65</u>	<u>124</u>	<u>65</u>

	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2020 έως 30.06.2020	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2019 έως 31.12.2019	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2020 έως 30.06.2020	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2019 έως 31.12.2019
--	--	--	--	--

v) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μισθώματα-αγορές αγαθών/ λήψη υπηρεσιών

Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:

Quest Συμμετοχών Α.Ε.	2	2	2	2
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	108	99	108	99
	<u>110</u>	<u>101</u>	<u>110</u>	<u>101</u>

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:

Quest Συμμετοχών Α.Ε.	1	1	1	1
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	6	7	6	7
	<u>7</u>	<u>8</u>	<u>7</u>	<u>8</u>

Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις:

Quest Συμμετοχών Α.Ε.	13	13	13	13
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	242	234	242	234
	<u>255</u>	<u>247</u>	<u>255</u>	<u>247</u>

Τα έξοδα υπηρεσιών του Ομίλου συνολικού ποσού € 34 χιλ. αφορούν σε υπηρεσίες που προσφέρθηκαν από τα συνδεδεμένα μέρη (i) Quest Συμμετοχών Α.Ε. για υπηρεσίες εξυπηρέτησης μετόχων και εταιρικών ανακοινώσεων, (ii) Unisystems Α.Ε. για λογιστική υποστήριξη και διαχείριση μισθοδοσίας, και (iii) Info Quest Technologies Α.Ε.Β.Ε.. για υπηρεσίες πληροφορικής και μηχανοργάνωσης.

23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

1. Από την 1^η Ιουλίου έως την 9^η Σεπτεμβρίου 2020, ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2020, η Εταιρεία έχει προβεί στην αγορά επιπλέον 49.310 ιδίων μετοχών συνολικής ονομαστικής αξίας € 104 χιλ..
2. Την 30^η Ιουλίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη σύμβασης με την ΙΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε. για την κατασκευή ενός σύγχρονου κέντρου αποθηκών και διανομής, κατηγορίας πυροπροστασίας Z3 και συνολικής επιφάνειας 20.764 τ.μ. επί των όμορων οικοπέδων που έχει στην κατοχή της η Εταιρεία στον Ασπρόπυργο Αττικής συνολικής επιφάνειας 57.529 τ.μ.. Το εργολαβικό ανάλλαγμα θα ανέλθει σε € 9.626 χιλ. και θα αποδίδεται σταδιακά έως την αποπεράτωση του έργου η οποία έχει συμφωνηθεί να έχει ολοκληρωθεί το φθινόπωρο του 2021. Η εν λόγω επένδυση θα χρηματοδοτηθεί από τα κεφάλαια που προήλθαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.
3. Την 7^η Αυγούστου 2020, η Εταιρεία υπέγραψε μισθωτήριο για την μίσθωση της οριζόντιας ιδιοκτησίας γραφείου που βρίσκεται στην Μητροπόλεως 3 και έχει επιφάνεια 419,06τμ. Η μίσθωση είναι 6ετής διάρκειας από την παράδοση του μισθίου η οποία θα λάβει χώρα εντός του Οκτωβρίου 2020.

Δεν προέκυψαν περαιτέρω σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού, που να επηρεάζουν την παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση.

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2020, έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 9 Σεπτεμβρίου 2020 και υπογράφεται ως κάτωθι:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

Θεόδωρος Δ. Φέσσας

Άννα Γ. Αποστολίδου

Νικόλαος Δ. Χαρίσης

A.Δ.Τ.ΑΕ106909

A.Δ.Τ. AM540378

A.Δ.Τ ΑΗ101374

A.M.0008340/ Α'Τάξης



BRIQ PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Αρ.Γ.Ε.Μ.Η. 140330201000

ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΑΛ.ΠΑΝΤΟΥ 25, 17671 ΚΑΛΛΙΘΕΑ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με την παράγραφο 4.1.2. του Κανονισμού Χ.Α., της απόφασης 25/17.7.2008 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. και την Απόφαση 8/754/14.4.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων που αποφασίσθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 06.09.2019 σε συνδυασμό με την από 12.11.2019 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας και πραγματοποιήθηκε από τις 28.11.2019 έως και τις 12.12.2019, ολοκληρώθηκε με επιτυχία η άντληση κεφαλαίων συνολικού ποσού €50.070.430,20 μέσω της άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής καθώς και της Ιδιωτικής Τοποθέτησης. Από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου εκδόθηκαν 23.843.062 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 2,10 ευρώ εκάστης, οι οποίες οι οποίες εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. στις 20.12.2019. Η πιστοποίηση της καταβολής της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έγινε στις 17.12.2019. Μέχρι την 30.06.2020 τα αντληθέντα κεφάλαια, μετά την αφαίρεση δαπανών έκδοσης ύψους € 1.654 χιλ., διατεθηκαν σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ενότητα 4.3 του εγκριθέντος στην από 21.11.2019 συνεδρίαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικού Δελτίου και σύμφωνα με την από 30.03.2020 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας περί μερικής αλλαγής χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων ως εξής:

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

(ποσά σε χιλιάδες €)	Αντληθέντα κεφάλαια προς διάθεση	Σύνολο διάθεσης έως 30.06.2020	Υπόλοιπο προς Διάθεση
Δαπάνες έκδοσης	1.654	1.651	3
Αποπληρωμή μέρους του υφιστάμενου δανεισμού	10.816	10.816	0
Χρηματοδότηση της απόκτησης (άμεσα ή έμμεσα) νέων ακινήτων	24.018	12.834	11.184
Κεφάλαιο κίνησης και σχετικά έξοδα για νέες επενδύσεις	1.000	351	649
Αποπληρωμή ομολογιακών δανείων	12.582	12.572	10
Σύνολο	50.070	38.224	11.846

Σημειώσεις:

- Η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 30.03.2020, στο πλαίσιο εξυπηρέτησης του εταιρικού συμφέροντος, αποφάσισε την έγκριση μερικής αλλαγής χρήσης αντληθέντων κεφαλαίων που προήλθαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας που έγινε δυνάμει της από 06.09.2019 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας συνολικού καθαρού ποσού € 48.416 χιλ. (συνολικά αντληθέντα κεφάλαια €50.070 χιλ., μείον δαπανών έκδοσης ύψους € 1.654 χιλ.) προσθέτοντας τέταρτη (4) κατηγορία σκοπούμενων χρήσεων αντληθέντων κεφαλαίων με την ονομασία «αποπληρωμή ομολογιακών δανείων», με συνολικό ύψος δαπάνης έως ευρώ δώδεκα εκατομμύρια πεντακόσιες ογδόντα δύο (€12.582.000) και ισοποση απομειώσης της τρίτης (3) κατηγορίας σκοπούμενων χρήσεων αντληθέντων κεφαλαίων «χρηματοδότηση της απόκτησης (άμεσα ή έμμεσα) νέων ακινήτων».
- Την 19η Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία προχώρησε σε αποπληρωμή κεφαλαίου αλληλόχρεου λογαριασμού ύψους € 6.500 χιλ και την 20/12/2019 εξόφλησε ομολογίες ύψους € 4.340 χιλ., εκ των οποίων ποσό ύψους € 10.816 χιλ. προήλθε απο το προϊόν της αύξησης και €24 χιλ. απο ίδια κεφάλαια.
- Την 23η Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ακινήτου επιφάνειας 474 τ.μ. που βρίσκεται στην Λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας 64 στον Δήμο Αθηναίων. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.750 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 41 χιλ.).
- Την 7η Φεβρουαρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά οριζόντιας ιδιοκτησίας ισογείου καταστήματος με ημιώροφο και υπόγειο συνολικής επιφάνειας 782,31 τ.μ. που βρίσκεται στην οδό Γιαμπουδάκη 8 και Πλατεία Ηρώων στο Ρέθυμνο Κρήτης έναντι τιμήματος € 1.128 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 27 χιλ.).
- Την 27η Φεβρουαρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά του τουριστικού καταλύματος «Mr&Mrs White Corfu» το οποίο βρίσκεται στην περιοχή της Αχαράβης στην Κέρκυρα. Αποτελείται από 38 επιπλωμένα δωμάτια και σουίτες συνολικής επιφάνειας 1.237 τ.μ. και ανακαινίσθηκε πλήρως το 2018. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου και του ξενοδοχειακού εξοπλισμού ανήλθε σε €3.000 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 45 χιλ.).
- Την 3η Μαρτίου 2020, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας που έχει στην κατοχή της την ξενοδοχειακή μονάδα «Plaza Hotel» που βρίσκεται στην Καναλίτσα της Σκιάθου, συνολικής επιφάνειας 4.069 τ.μ. η οποία βρίσκεται σε οικοπέδο επιφάνειας 7.190 τ.μ.. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των ως ανωτέρω μετοχών ανήλθε σε € 3.500 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 22 χιλ.).ενώ μέρος του τιμήματος θα καταβληθεί μετά την πλήρωση κάποιων αιρέσεων.
- Σε συνέχεια της από 30.03.2020 απόφασης της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων για την μερική αλλαγή χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων, με σκοπό την αποπληρωμή των ομολογιακών της δανείων και την μείωση των χρηματοοικονομικών της δαπανών και κατόπιν της από 09.04.2020 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, η Εταιρεία προχώρησε στην αποπληρωμή του δανεισμού της. Συγκεκριμένα την 15.04.2020 αποπληρώθηκαν ομολογίες ονομαστικής αξίας € 9.650 χιλ. και την 16.04.2020 ομολογίες ονομαστικής αξίας € 2.922 χιλ.
- Την 2η Ιουνίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά δυο όμορων οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 57.529 τ.μ. που βρίσκονται στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των δύο οικοπέδων ανήλθε σε €3.456 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 139 χιλ.). Η Εταιρεία σκοπεύει να αναπτύξει στην συγκεκριμένη έκταση ένα σύγχρονο κέντρο αποθήκευσης και διανομής.
- Τα εναπομεινάντα κεφάλαια προς διάθεση την 30.06.2020 ύψους € 11.780 χιλ. ήταν τοποθετημένα σε προθεσμιακές καταθέσεις (κατά 59%) και σε καταθέσεις όψεως (κατά 41%) στην Ελλάδα.

Καλλιθέα, 9 Σεπτεμβρίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

Θεόδωρος Δ. Φέσσας
Α.Δ.Τ.ΑΕ106909

Άνα Γ. Αποστολίδου
Α.Δ.Τ. ΑΜ540378

Νικόλαος Δ. Χαρίσης
Α.Δ.Τ ΑΗ101374
Α.Μ.0008340/ Α'Τάξης